

Pinneberg

Casa bifamiliare con solido seminterrato completo, soffitta ristrutturata e garage

Codice oggetto: 25106016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111,4 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m²

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25106016
Superficie netta	ca. 111,4 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	234.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

Una prima impressione

Questa graziosa casa bifamiliare offre a coppie e piccole famiglie l'opportunità ideale di creare una casa accogliente in un contesto verde con costi di ristrutturazione contenuti. La superficie abitabile e utilizzabile di circa 180 m² si sviluppa su tre livelli, offrendo numerose possibilità di utilizzo. Il terreno comprende un totale di circa 461 m², di cui circa 368 m² sono suddivisi legalmente e di pertinenza diretta della casa. I restanti circa 93 m² sono costituiti da garage e altre aree comuni in comproprietà. Al piano terra, l'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa. Da qui si accede direttamente alla terrazza, un luogo ideale per godersi le ore di sole all'aperto. Adiacente si trova la cucina con pratici mobili componibili e un bagno per gli ospiti. Il piano superiore offre tre stanze ben proporzionate e un bagno completo ben curato. Un punto di forza particolare è l'ampia loggia, che, con la sua abbondante luce naturale, offre un meraviglioso rifugio per momenti di relax. La mansarda ristrutturata amplia lo spazio abitativo con una stanza hobby e un ripostiglio comodamente arredati, che possono essere utilizzati in modo flessibile anche come spazio di lavoro o creativo. Un ulteriore vantaggio è il seminterrato, solido e completo, dotato di un ingresso indipendente dall'esterno. Oltre ai locali di servizio e ai ripostigli, nel locale caldaia si trova un bagno con doccia e lavandino, a dimostrazione dell'uso parziale del seminterrato. Due ulteriori locali riscaldati offrono ulteriori possibilità, come studio, sala hobby o ulteriore rifugio per la famiglia. L'immobile si trova in posizione centrale a Pinneberg, in una tranquilla strada residenziale con ottime infrastrutture. Negozi, scuole, asili, fermate degli autobus e la stazione ferroviaria sono tutti facilmente raggiungibili, rendendo la vita quotidiana particolarmente comoda. Nel complesso, questa casa bifamiliare colpisce per le sue condizioni ben tenute, una planimetria ben studiata e un potenziale di progettazione versatile: perfetta per chi desidera combinare la vita a contatto con la natura con la vicinanza al centro città e ampi spazi di sviluppo.

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

Dettagli dei servizi

- massiver Vollkeller aus 36,5 cm Kalksandstein
 - Wandaufbau Außenwände Erdgeschoss:
 - 17,5 cm geschoßhohe Blätonwandelemente
 - 5,0 cm Mineralfaser-Kerndämmung
 - 11,5 cm Verblendmauerwerk
 - ausgebauter Spitzboden
 - Vollbad
 - Gäste-WC
 - Einbauküche
 - Terrasse
 - Loggia
 - Markise
 - Garage
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2002 neue Gaszentralheizung verbaut

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

Tutto sulla posizione

Pinneberg, eine lebendige Stadt im Speckgürtel Hamburgs, verbindet städtisches Leben mit naturnahem Wohnen. Nur rund 20 Kilometer von der Hamburger Innenstadt entfernt, bietet Pinneberg eine hervorragende Infrastruktur und ist besonders für Familien attraktiv.

Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot. Neben mehreren Kindergärten gibt es zahlreiche Grundschulen, weiterführende Schulen wie Gymnasien und eine Berufsschule, die moderne Bildungsstandards erfüllen. Für die Kleinsten sorgen liebevoll geführte Kindertagesstätten in den verschiedenen Stadtteilen.

Freizeitmöglichkeiten sind in Pinneberg vielfältig: Die Stadt ist bekannt für ihre Parks und Grünanlagen, darunter der Drosteipark und das Naherholungsgebiet Fahlte. Sportbegeisterte finden in den zahlreichen Vereinen und Sportanlagen ein breites Angebot, während Kulturliebhaber von Veranstaltungen in der Drostei und der Stadtbücherei profitieren. Das Umland lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein, ideal für Naturliebhaber.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Pinneberg ebenfalls reichlich vorhanden. Von charmanten Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt bis zu großen Einkaufszentren und Supermärkten ist für jeden Bedarf gesorgt. Wochenmärkte bieten regionale Produkte und laden zum Bummeln ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die A23 und den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell nach Hamburg oder in die umliegenden Gemeinden. Auch der Bahnhof Pinneberg als wichtiger Knotenpunkt sorgt für eine problemlose Mobilität.

Pinneberg bietet ein harmonisches Lebensumfeld, in dem Stadt und Natur ideal verschmelzen.

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 234.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com